

Referens
Zillah BoodMottagare
Samhällsbyggnadsnämnden

Samrådsredogörelse för detaljplan för Byrsta kvarn (Byrsta 8:1 och 1:7)

Ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra byggnation av totalt tio villor/parhus. Den nya bebyggelsen ska anpassas till landskapet och dess kulturmiljövärden. Områdets landskapskaraktär, den kuperade naturmarken ska tas tillvara och byggnadernas placering och utformning anpassas till markens naturliga karaktär.

Samråd

Planförslaget har varit på samråd under tiden 12 december 2017 till 5 januari 2018. Samtliga planhandlingar har funnits tillgängliga i kommunalhuset, samt på kommunens hemsida under denna tid. Förslaget har även skickats till alla berörda remissinstanser, fastighetsägare och hyresgäster enligt upprättad sändlista.

Förslaget kungjordes i Mitt i Botkyrka den 9 december 2017, och i DN den 10 december 2017.

Inkomna synpunkter

Totalt har 12 yttranden och 3 godkännanden kommit in under samrådet. Inkomna yttranden redovisas och kommenteras enskilt nedan.

Inkomna yttranden under samrådet

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
S1	Fastighet Byrsta Kvarn 1:7	2017-12-13	1
S2	Trafikverket	2017-12-14	2
S3	SRV	2018-01-03	2
S4	Miljö- och hälsoskyddsnämnden	2018-01-04	2

Nummer	Avsändare	Datum	Sida
S5	Fastighet Byrsta Kvarn 1:14	2018-01-04	6
S6	Svenska kraftnät	2018-01-05	7
S7	Lantmäteriet	2018-01-05	8
S8	Fastighet Byrsta 1:15	2018-01-03	11
S9	Vattenfall	2017-12-21	11
S10	Naturskyddsföreningen	2018-01-12	12
S11	Fastighet Byrsta Kvarn 1:6	2017-12-28	12
S12	Länsstyrelsen	2018-02-09	12

S1. Fastighet Byrsta Kvarn 1:7

Vi tycker att den miljö som är här skall vara kvar som den är. Vi är några få hushåll här därför flyttade vi hit. Vi valde platsen på grund av skogen, hagarna, fälten, ensamheten. Ser heller inte något positivt med att först bygga hus med enskilt avlopp. Sen 2023 någon gång bli inkopplad till kommunalt avlopp till dyr kostnad. Om man måste bygga så kan det logiskt sett inte ske med nya hus förrän kommunen står redo med vatten och avlopp i Byrsta. Sen vägen in från 225 är dåligt skick redan nu och vad byggtrafik kommer att göra åt den vägar vi inte ens tänka på. Låt övre Byrsta vara.

Kommentar

Inom landsbygden finns en ökad efterfrågan på bostäder. För att möta efterfrågan har kommunen i översiktsplanen pekat ut förändringsområden där kommunen är positiv till en förnyelse och omvandling. Byrsta och planområdet ligger inom ett av dessa utpekade områden. För att minska påverkan på landskapsbilden anpassas byggnadernas placering och utformning till platsen. Enligt översiktsplanen planeras befintliga fastigheter inom området att anslutas till kommunalt vatten och avlopp, men det finns idag ingen närmare tidplan för det. Eventuell påverkan på trafikverkets väg 225 från byggtrafik regleras mellan exploatör och väghållare.

S2. Trafikverket

Trafikverket har ingen erinran mot detaljplanen.

Kommentar

Synpunkten noteras.

S3. SRV

SRV har inget att erinra mot förslaget

Kommentar

Synpunkten noteras.

S4. Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Sammanfattning

Ett förslag till ny detaljplan för delar av fastigheterna Byrsta 8:1 och Byrsta 1:7 har upprättats. Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av totalt tio friliggande enbostadshus och/eller parhus. Byggnaderna föreslås uppföras i två våningar.

I denna skrivelse behandlas de miljö- och hälsoaspekter som miljöenheten anser behöver beaktas. Miljöenheten anser att planförslaget kan tillstrykas och påminner om att:

- Anmäla till miljö- och hälsoskyddsnämnden om det planerade vattenverket ska förse dricksvatten till mer än 50 personer eller producera mer än 10m³ vatten/dygn. Detta för att säkerställa att dricksvattenkvaliteten skyddas.
- Ansöker om tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden innan man inrättar en eventuell avloppsanläggning för att inte orsaka olägenhet för miljön eller människors hälsa.
- Mäta radon när schakter och grunder inom planområdet är färdigt eftersom påförda massor vid grundläggning kan avge radon, för att skydda människors hälsa.
- Det i framgår i planbestämmelserna att byggnader som ska uppföras på mark där radonhalten överskrider 200 Bq/m³ ska utföras radonsäkra

2018-04-12

- Man försöker bevara äldre tallar och säljar inom området för att i framtiden gynna vedlevande insekter.

Bakgrund

Området som planeras att exploateras ligger inom delar av fastigheterna Byrsta 8:1 och Byrsta 1:7, är cirka 2,0 hektar och utgörs idag till största delen av naturmark bestående av blandskog. Området följer översiktsplanen som pekar ut området som förändringsområde för mindre grupper med nya bostäder och enstaka hus. Planområdet ligger strax norr om befintlig bebyggelse, Byrsta kvarn och Byrsta by samt inom 100 meter till Uringeån vilket gör att delar av området ligger inom strandskyddat område. Allmänhetens tillgänglighet till Uringeån bedöms dock inte påverkas.

För att minska bebyggelsens påverkan på landskapsbilden ska den nya bebyggelsen harmoniera med kulturmiljön och landskapet. Vegetationen i område ska i största möjliga mån sparas. Inom området finns befintliga vägar som planeras att omvandlas till lokalgator med grusad beläggning. Intill det föreslagna planområdet, på fastigheten Byrsta 8:1 finns en gammal grustäkt som idag används som mellanlagring av avfall samt mekanisk bearbetning av avfall så som krossning och siktning. Verksamheten planerar att avvecklas 2019. Området ligger inte inom verksamhetsområde för vatten och avlopp och inom området ska det därför finnas ett vattenverk samt en gemensam avloppsanläggning i form av ett minireningsverk. Enligt gällande detaljplan framgår det att projekt med flera nya bostäder ska gå hand i hand med utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. I dagsläget finns det inga planer på utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp till området men för att underlätta en eventuell framtida dragning av kommunalt avlopp ska avloppsanläggningen anpassas för att på så sätt bli förenligt med gällande översiktsplan. Planen bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan.

Miljöaspekter

Vattenförsörjning

Om det planerade vattenverket ska förse dricksvatten till mer än 50 personer eller producera mer än 10m³ vatten per dygn omfattas verket av dricksvattenföreskrifterna (SLVFS 2001:30) och Livsmedelslagen (LIVSFS 2005:20). Då behövs en anmälan samt underlag för riskklassificering och årlig kontrollavgift skickas till miljöenheten. För detta används blanketterna BK1149 Dricksvattenanläggning – underlag för riskklassificering och årlig kontrollavgift samt BK1154 Dricksvattenanläggning – anmälan enligt LIVSFS

2018-04-12

2005:20 och SLVFS 2001:30.

Avlopp

Enligt förslaget ska avloppsvatten från bebyggelsen ledas till ett gemensamt biologiskt-kemiskt reningsverk. Vad det blir för verk har ännu inte fastställts. För att få anlägga ett avloppsverk behöver man ansöka och beviljas tillstånd av miljö- och hälsoskyddsnämnden och då används lättast blanketten BK1143 Enskild avloppsanläggning för 1-5 hushåll och att man i ansökan förtydligar hur många hushåll ansökan avser.

Radon

Inom planområdet klassificeras marken som normal- till högriskområde för markradon. I förslaget framgår det att man i samband med projektering ska utföra mätningar och vid radonhalter som överskrider 200 Bq/m³ ska byggnader utföras med radonsäker struktur. Mätning av radon bör lämpligast göras när schakter och grunder inom området är färdigt då påförda massor vid grundläggning kan avge radon.

Radon över 200 Bq/m³ definieras som en olägenhet för människors hälsa. I ett delmål till två av Sveriges 16 nationella miljömål, God bebyggd miljö och Säker stålmiljö, anges det att alla byggander och deras egenskaper inte ska påverka hälsan negativt och man ska därmed säkerställa att alla bostäder år 2020 har lägre än 200 Bq/m³ luft. För att säkerställa att inte byggnaderna kan påverka hälsan negativt bör det framgå i planbestämmelserna att byggnader som ska byggas där det visar sig med mätningar att radonhalten överskrider 200 Bq/m³ ska utföras radonsäkra.

Natur

Enligt Naturvärdesinventering vid Byrsta kvarn, Botkyrka kommun (Ekologigruppen, 2014) framgår det att det i planområdets sydöstra del finns naturvärden som vid exploatering kommer att påverkas negativt. Om de finns möjlighet kan man spara enstaka tallar som med tiden skulle kunna utgöra värdefulla livsmiljöer för vedlevande insekter, om det inte föreligger någon fallrisk. I områdets södra delar finns grövre och äldre sälgar som också kan ha betydelse för vedlevande insekter. Vid exploatering av området kan man även ta de i beaktning och bevaras i den mån det går.

Miljöenhetens synpunkter

Om vattenverket ska förse dricksvatten till mer än 50 personer eller producera

2018-04-12

mer än 10m³ vatten/dygn, skicka in en anmälan samt underlag för riskklassificering och årlig kontrollavgift till miljöenheten. Invänta tillstånd av miljö- och hälsoskyddsnämnden innan man inrättar avloppsanläggning. Mätning av radon utförs efter att schakter och grunder är färdigt. Tillägg i planbestämmelserna att byggnader som placeras på mark med radonhalt som överskrider 200 Bq/m³ ska utföras radonsäkra.

Beakta äldre sälgar och tallar inom området för att i framtiden gynna vedlevande insekter.

Kommentar

Exploatören har informerats om anmälan till miljö- och hälsoskyddsnämnden av vattenverk samt ansökan om tillstånd av avloppsanläggning.

En upplysning om radonskydd läggs till på plankartan. Vid bygglovsansökan ska byggherren redovisa om det finns behov av radonskydd eller inte. För att bevara områdets karaktär planeras vegetationen inom planområdet att i största möjliga mån att sparas.

S5 Fastighet Byrsta Kvarn 1:14

Vi bedömer området alltför värdefullt med tanke på naturvärden, viltet rör sig här och fina ridvägar finns. Oro finns att grundvattnet och även avloppsplanen ska påverka miljön negativt.

Ganska nyligen upprättades en översiktsplan över hur bygglov skulle hanteras över hela kommunen. I det nu aktuella området skulle enbart enstaka bygglov beviljas och att karaktären av jordbruksbygd bevaras. Den här detaljplanen frångår den intentionen. Förslaget är ett omfattande ingrepp på det som kallas för placering i "bryn" intill vägar eller kanter. Antal hus med dess utförande är menar vi ett stort ingrepp i landskapsbilden. Den by som omtalas i planen finns ej utan är enbart enstaka hus och gårdsbildningar.

Vi ifrågasätter motiveringen att ett större bostadsområde skapar underlag för kommunalt vatten och avlopp. Den frågan är redan hanterad och åtgärdad av oss boende. Bedömningen av miljöpåverkan: I texten behövs tydligen inte miljöprovning göras för området, vilket verkar konstigt och är diffust beskrivet, t.ex.en "marginell påverkan på Kagghamraån "vad innebär det? se sid 6 i samrådshandling.

Planen ligger också att strandskyddet ska upphävas på den del där planen sammanfaller med strandskydd för Uringebäcken (biflod till Kagghamraån) Stor risk att ett avsteg från strandskyddet blir prejudicerande. Sammanfattningsvis avvisar vi förslaget till detaljplan för ett nytt bostadsområde med så många hus.

Kommentar

Enligt framtagen VA-bedömning kommer utgående värden med avseende på det renade avloppsvattnet att understiga de nivåer som ska uppfyllas inom områden där hög skyddsnivå avseende miljöskydd och hälsoskydd (NFS 2006:7) ska tillämpas. Avstånd och jordvolym till grundvattenförekomsten Rosenhill-Lilla Ström är så stor att mängden kvarvarande kväve inte kommer att vara mätbar. För att beviljas tillstånd för ett avloppsreningsverk söks tillstånd hos kommunens miljö- och hälsoskyddsnämnd. För dricksvattnet visar framtaget pm att andra fastigheters brunnar inte ska påverkas då uttaget är litet. Om vattenverket ska tillgodose mer än 50 personer ska en anmälan göras till miljö- och hälsoskyddsnämnden.

Enligt kommunens översiktsplan är området utpekad som ett förändringsområde där kommunen är positiv till en förnyelse och omvandling. Se även kommentar till samrådsyttrande S1.

För en bedömning om detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan följs kriterierna som finns i MKB-förordningens bilaga 4 och bilaga 2. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att planförslaget inte kan antas medföra betydande påverkan på miljön.

Efter samrådet har detaljplanen ändrats. Avsikten är nu att upphäva strandskyddet för befintliga tillfartsvägar inom strandskyddat område.

S6 Svenska kraftnät

Svenska kraftnät har tagit del av handlingarna för rubricerat ärende och har ingenting att erinra mot upprättat förslag. Svenska kraftnät vill dock upplysa om att vi rekommenderar att ny bebyggelse för varaktig vistelse, såsom bostäder och skolor, placeras minst 130 meter från en 400 kV-kraftledning. För det fall att planen medger placering av till exempel bostäder närmare än 130 meter från kraftledningen behöver en magnetfältberäkning göras för att kontrollera att Svenska kraftnäts magnetfältspolicy om 0,4 pT vid ny

bebyggelse kan innehållas. Om ni har frågor om detta är ni välkomna att kontakta oss.

Kommentar

Synpunkten noteras. De planerade bostäderna är placerad 130 meter från ledningen.

S7 Lantmäteriet

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen bilda och ändra fastigheter och inrätta ev gemensamhetsanläggningar, skapa servitut, ledningsrätter mm.

Delar av planen som måste förbättras

Grundkarta

Inga synpunkter.

Grundkartan är inte uppdaterad sedan november 2016. Grundkartan bör aldrig vara äldre än tre månader för att inte riskera att förändringar i rättigheter eller fastighetsindelning förbises.

Officialservitut för väg, ledningsrätter samt gemensamhetsanläggning och samfällighet redovisas ej i grundkartan. Dessa kan komma att påverkas av detaljplanen och bör därför synas.

Plankarta och bestämmelser

Bestämmelsen ”a” för upphävande av strandskydd är otydligt redovisad. Så som a-bestämmelserna är placerade i plankartan gäller de endast i kvartersmarken för bostadsändamål. Lantmäteriet uppfattar av planbeskrivning och andra administrativa gränser i allmän plats att detta inte är syftet. Administrativa bestämmelser avgränsas av administrativ gräns, användningsgräns och plangräns.

I det mellersta kvartersområdet är bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek avgränsad från området reserverat för gemensamhetsanläggning. Om syftet är att även denna yta ska kunna räknas till minsta fastighetsstorlek behöver bestämmelsen gälla även inom prickmarken.

Planbeskrivningen anger en byggrätt om 25 kvm inom kvartersmark för tekniska anläggningar, markanvändningsbestämmelse ”E”. Denna specificering av byggrätt återfinns inte i plankartan. Antingen behöver plankartan eller planbeskrivningen ändras för att bägge ska stämma överens.

Plan- och genomförandebeskrivning

Motiveringen till varför planen är utformad med enskilt huvudmannaskap tål att utvecklas.

I planbeskrivningen hänvisas på flera ställen till fastighetsägaren”. Det är oklart vem man avser med detta, är det ägaren till Byrsta 8:1 och 1:7 eller är det fastighetsägare generellt? Planen fortsätter att gälla även efter att fastighetsbildning har skett vilket innebär att det skulle kunna tolkas att fastighetsägaren innebär även nya ägare till avstyckade fastigheter och att dessa ska stå för kostnader för anläggande av gator och VA. Begreppet ”fastighetsägaren” tål att förtydligas för att det klart ska framgå vad planen innebär för fastighetsägare till nybildade fastigheter inom planområdet.

Området ser ut att behöva anslutas till Byrsta ga:1. Det saknas en beskrivning om detta samt konsekvenserna för båda parter, såsom förrättning och kostnader. Det finns även en samfällighet, Byrsta s:1, i anslutning till området. Det behöver beskrivas hur denna kan komma att påverkas.

Officialservitut för väg (akt 01-GRÖ-1167.1) redovisas ej i grundkartan och behandlas inte i planbeskrivningen.

Delar av planen som bör förbättras

Grundkarta

Inga synpunkter.

Plankarta och bestämmelser

Reservat för gemensamhetsanläggning, bestämmelse “g” kan utgöra ett hinder vid bildande av ledningsrätt inom E-områden. Detta kan aktualiseras om anläggningarna i ett senare skede ska tas över för kommunal skötsel. Planläggningen på detta sätt riskerar skapa en inlåsningsseffekt som bara kan lösas genom ny planläggning.

Plan- och genomförandebeskrivning

I genomförandebeskrivningen framgår att det är fastighetsägaren som ansöker

om bildande av gemensamhetsanläggning. Det är bra att det framgår vems ansvar det är att lämna in en ansökan, men det kan framstå som att någon annan inte har rätt att inkomma med denna ansökan vilket inte är fallet. Den som ska vara med i en gemensamhetsanläggning har rätt att ansöka, liksom kommunen, i syfte att tvinga fram en gemensamhetsanläggning.

Det bör förtydligas ifall det finns en intention att teckna ett exploateringsavtal eller ej.

På sidan 21 anges att allmän plats kan avstyckas till egen fastighet eller fastighetsregleras till samfällighet. Ifall det finns en lämplig samfällighet i närheten bör denna anges. I annat fall är även en samfällighet en typ av fastighet som bildas genom avstyckning.

I planbeskrivningen s 21, anges att det område betecknat med g och prickmark kan upplåtas till gemensamhetsanläggning för VA-ledningar. Någon sådan begränsning finns inte i plankartan eller planbestämmelserna.

Det bör förtydligas på s 23 ifall fastighetsägaren ansvarar för underhåll och drift av väg för all framtid.

Övrigt

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.

Kommentar

Grundkartan: efter samrådet har ev. förändringar av rättigheter och fastighetsindelning kontrollerats. Då inga förändringar har skett avvaktar kommunen en eventuell uppdatering av grundkartan.

Plankarta och planbestämmelser: efter samrådet har plankartans gränser och innehåll förändrats. Bland annat har del av strandskyddat område tagits bort och ligger nu utanför detaljplaneområdet. Upphävandet gäller nu endast för befintliga vägar. Planbestämmelsen "g" har tagits bort, då denna skapade en inlåsnings effekt och inte är nödvändig för genomförandet.

Plan- och genomförandebeskrivningen: Motivering förtydligas i planhandlingarna. Vem som avser att bygga ut vägarna inom planområdet förtydligas samt konsekvenser samt ansvarsförhållanden för berörda.

S8 Fastighet Byrsta 1:15

Jag är markägaren (Byrsta 1:15) som gränsar till den detaljplan som ligger under samråd just nu. Vi har också planer på att stycka av och bygga. Vi undrar om det finns möjlighet att vårt projekt också kan vara med i samma detaljplan? Vi håller på med att jobba med en arkitekt om ett förslag hur det skall se ut. Du kan väl höra av dig så vi kan diskutera saken.

Kommentar

Det finns inte möjlighet att införliva fastigheten i pågående planarbete. Om det ni önskar bygga förutsätter en detaljplan finns möjligheten att lämna in en ansökan om planbesked. Kommunen kommer då att kunna göra en bedömning om möjligheterna att genomföra de förändringar som ansökan avser.

S9 Vattenfall

Vattenfall har elnätanläggningar inom område för aktuell detaljplan och för aktuell ny bebyggelse bestående av 24 kV markkabel (ljusblå streckad linje i karta nedan), 0,4 kV markkabel (mörkblå streckad linje) och nätstation.

Vattenfall noterar att det är inlagt ett E-område för den nätstation som Vattenfall har i den sydöstra delen av nytt planområde. Vattenfall önskar att beskrivningen för E-området i plankartan ändras till Nätstation.

Vattenfall vill informera om följande:

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. Kontakta Vattenfalls kundtjänst i god tid före byggstart för nyanslutning och byggström. Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00. Befintliga elnätanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Någon anläggning, tex byggnad, får inte uppföras invid elnätanläggning tillhörande Vattenfall så att de säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter inte innehålls. Under förutsättning att Vattenfall kan förlägga nya markablar för elleverans till nu bebyggelse i natur- resp. gatumark har Vattenfall inget ytterligare att erinra i detta ärende för närvarande.

2018-04-12

Kommentar

Beskrivningen av planbestämmelsen ändras enligt önskemål.

S10 Naturskyddsföreningen

Naturskyddsföreningen har tagit del av detaljplaneförslaget gällande ”Övre Byrsta” (plannr. 73-12). Föreningen stödjer inte förslaget eftersom hållbarhetsperspektivet i planeringen är bristfällig.

Naturskyddsföreningen anser;

- Att kommunen bör ta hänsyn till installation av solenergi på hustaken i planeringen,
- att man i förslaget bör vara mån om vattenförbrukningen i området i samband med avlopp utifrån Sveriges Geologiska Undersökning (SGU: Rapportering av regeringsuppdrag: kunskapsunderlag om grundvattenbildning, RP 2017:09), därmed bör extremt vattensnål avloppsteknik tillämpas där exempelvis mindre än 1 liter vatten går åt per spolning samt att avloppet har ett separat system för WC- respektive BDT-vatten.

Kommentar

Detaljplanen reglerar takmaterial. En planbestämmelse som möjliggör solenergi har lagts till. Dock finns det inte möjlighet att reglera vattensnål avloppsteknik. Ansökan om tillstånd för vattenverk hanteras av miljö- och hälsoskyddsnämnden. Önskemålen har framförts till exploatören.

S11 Fastighet Byrsta kvarn 1:6

Godkänner förslaget. Har viss oro för tillgången på grundvatten och att ev. sprängningsarbeten påverkar hus och färskvattenbrunnar.

Kommentar

Synpunkten noteras och framförts till exploatören. Se även kommunens kommentar till samrådsyttrande S5.

2018-04-12

S12 Länsstyrelsen

Botkyrka kommun har översänt förslag till detaljplan, upprättat i november 2017, till Länsstyrelsen för samråd. Planen syftar till att möjliggöra byggrätter för tio friliggande villor eller parhus. Planförslaget överensstämmer delvis med kommunens översiktsplan då bebyggelsen föreslås inom område i översiktsplanen som pekas ut som område för kompletterande bebyggelse i anslutning till befintlig bebyggelse. Förslaget överensstämmer dock inte på den punkten att tillkommande bebyggelse ska anslutas till kommunalt vatten- och avloppsledningssystem.

Detaljplaneförslaget är upprättat med utökat förfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Av 5 kap. 14 § PBL följer att länsstyrelsen under samrådet särskilt ska

- ta till vara och samordna statens intressen,
- verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och
- verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska Länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL samt i övrigt ge råd om tillämpningen av PBL om det behövs från allmän synpunkt.

Länsstyrelsen har i sin roll som samordnare av statens intressen samrått med Försvarmakten och Trafikverket, som inte har något att erinra mot planförslaget.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen kan riskera att medföra att strandskydd invid Uringebäcken enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser. Det särskilda skäl som kommunen anser föreligger enligt 7 kap. 18 § c p.2 miljöbalken, att området är väl avskilt från

2018-04-12

strandlinjen av en väg, inte är tillämpligt. Vägarna har enligt Länsstyrelsens bedömning inte en sådan avskiljande effekt som gör att de kan utgöra särskilt skäl för upphävande av strandskyddet. Vidare behöver kommunen förtydliga vilka ytterligare åtgärder som behöver vidtas för att säkerställa att miljökvalitetsnormerna för berörda vattenförekomster kan följas.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har, i detta skede, följande synpunkter på de områden som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL.

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

Miljökvalitetsnormer

I dagvattenutredningen hävdas att inga ytor i planen förutom byggnadsytorna (huskropparna) kommer att hårdgöras och att det därför inte kommer att ske nämnvärd ytavrinning av dagvatten. Utredningen föreslår att för varje hus ska takvattnet ledas till underjordiska fördröjningsmagasin. I plankartan finns dock inga planbestämmelser som reglerar detta. Om inte detta regleras i plankartan, behöver kommunen ta till en worst-case bedömning av möjlig ytavrinning. I så fall behöver även halter och mängder föroreningar beskrivas i förhållande till utrymmet för försämringar i Kagghamraån och Rosenhill-Lilla Ström, som utgör de berörda vattenförekomsterna. Länsstyrelsen bedömer att detta kan undvikas om skydd av grundvattenförekomsten regleras i planhandlingarna och att infiltration regleras genom planbestämmelser.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redogöra för vilka ytterligare åtgärder som avses genomföras för att miljökvalitetsnormerna för vatten i de berörda vattenförekomsterna ska kunna följas.

2018-04-12

Vidare anser Länsstyrelsen att det är tveksamt att anlägga ett avloppsreningsverk med infiltration ovanpå en grundvattenförekomst. Detta kan leda till försämrad grundvattenkvalitet.

Strandskydd

De mindre vägarna som enligt kommunens bedömning har en sådan avskiljande effekt att detta kan utgöra särskilt skäl enligt 7 kap. 18 c § p.2 miljöbalken för upphävande av strandskyddet, utgörs av mindre enskilda vägar och traktorvägar enligt fastighetskartan. Länsstyrelsen bedömer att de relativt små vägarna med begränsad trafik inte har den avskiljande effekt som krävs för att detta skäl ska vara möjligt att hänvisa till för att upphäva strandskyddet. Enligt Länsstyrelsens bedömning har inte heller Byrstavägen en sådan avskiljande effekt att den kan utgöra särskilt skäl för upphävande av strandskyddet. Enligt rättspraxis så krävs det att en väg har så pass mycket trafik att allmänheten avstår från att passera vägen (se gärna mark- och miljööverdomstolens mål nr M 10315-16 samt M 2011:40).

Vidare vill Länsstyrelsen påpeka att det utöver särskilda skäl även behöver göras en avvägning av det enskilda intresset att ta området i anspråk mot de intressen som strandskyddet värnar. I denna avvägning krävs att intresset av att ta området i anspråk ska väga tyngre än strandskyddets intressen för att det ska kunna bli aktuellt med ett upphävande.

Rådgivande synpunkter

Samrådet ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Utöver synpunkter på de statliga ingripandegrunderna ska länsstyrelsen särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt. Kommunen bör med hänsyn till synpunkterna fundera över om och hur planens utformning eventuellt kan ändras.

Ras och skred

Länsstyrelsen anser att den information om ras och skred som finns beskriven i den geotekniska PM som tagits fram, bör föras in i planbeskrivningen.

Illustrationer

Det planområde som illustreras på flera ställen i planbeskrivningen och behovsbedömningen representerar ett tidigare planförslag. Illustrationerna och

beskrivningen av planens påverkan på bl.a. utpekade naturvärdesobjekt behöver revideras.

Planbestämmelser

Länsstyrelsen anser att planbestämmelserna som reglerar antalet våningar kan uppfattas otydlig. Det framgår inte av bestämmelsen om eventuell suterrängvåning och inredd vind ska ingå i de tillåtna två våningarna eller om detta får ordnas utöver de två våningar som anges i planbestämmelserna. Vidare kan symbolen för högsta nockhöjd på plankartan vara vilseledande då den anger en högsta nockhöjd om 0,0 meter.

Frågor av betydelse för planens genomförbarhet

Fornlämningar

Inom planområdet finns en fornlämning som är skyddad enligt Kulturmiljölagen (1998:950). Fornlämningen utgörs av RAÄ-Nr Grödinge 773 som är en halv väg. Fornlämningen påträffades vid en arkeologisk utredning som utfördes 2016.

Enligt planförslaget kommer marken vid och tio meter bort från fornlämningen att planläggas som naturmark. Lämningen kommer dock att beröras av VA-ledningar som kommer att korsa fornlämningen.

Länsstyrelsens bedömning är att fornlämningen inte är av sådan betydelse att den är ett hinder för dragningen av VA-ledningar. För planerad exploatering som berör fornlämningar måste tillstånd sökas hos Länsstyrelsen. Ett tillstånd kan komma att vara förenat med krav på arkeologiska åtgärder (utgrävning), som ska bekostas av den som utför arbetsföretaget. När en sådan ansökan har inkommit kan Länsstyrelsen även mer detaljerat granska hur omfattande ingreppet förväntas bli och bedöma behovet av eventuella arkeologiska åtgärder. Ett eventuellt tillstånd kan ges först efter att detaljplanen är antagen.

Fornlämningen RAÄ-nr Grödinge 773 finns med på plankartan och utgörs av en tunn linje. Önskvärt är att fornlämningen tydliggörs på kartan genom att den markeras med ett run-R och ritas in med en tydligare, kraftigare linje.

Formalia

Riksintresset som berör Kagghamraån och som anges på sidan 5 i planbeskrivningen, regleras av 3 kap. 6 § miljöbalken, inte av 4 kap. miljöbalken.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte kan antas medföra betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning och en miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

Kommentar

Miljö kvalitetsnormer: efter samrådet har en fördjupad dagvattenutredning tagits fram för att visa vilka åtgärder som avses genomföras för att miljö kvalitetsnormerna för vatten i de berörda vattenförekomsterna ska kunna följas. Planhandlingarna har uppdaterats enligt denna.

Enligt framtagen VA-bedömning kommer utgående värden med avseende på det renade avloppsvattnet att understiga de nivåer som ska uppfyllas inom områden där hög skyddsnivå avseende miljöskydd och hälsoskydd (NFS 2006:7) ska tillämpas. Avstånd och jordvolym till grundvattenförekomsten Rosenhill-Lilla Ström är så stor att mängden kvarvarande kväve inte kommer att vara mätbar. Kommunens bedömning är därför att exploateringen inte kommer att påverka grundvattnet negativt och inte heller påverka möjligheterna att följa miljö kvalitetsnormerna.

Strandskydd: efter samrådet har detaljplanen ändrats och avsikten är nu att upphäva strandskyddet för befintliga vägar inom strandskyddat område. En avvägning om att ta området i anspråk har lagts till i planbeskrivningen. Strandskyddslinjen har justerats och är nu belägen 100 meter från ån.

Inför granskningen kommer planhandlingarna förtydligas enligt framförda rådgivande synpunkter.